



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SECRETARÍA. Montería, nueve (9) de abril de dos mil veinticuatro (2024). Pasa al Despacho del señor juez el presente proceso, el cual se encuentra pendiente para resolver recurso de apelación propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto de fecha 8 de noviembre dos mil veintitrés (2023), que rechazó la demanda, proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería. Provea.

SILVIA BERTEL MERLANO
Secretaria (e)

Nueve (9) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	LUCY DEL ROSARIO TATIS PEREIRA -CC.50.898.384 -GENIN LEONARDA TATIS PEREIRA -CC.34.993.636
APODERADO	Dr. MARLON JESUS SERRANO CUADRADO -CC. 1.066.517.406 y T.P. 237.542 del C.S.J.
DEMANDADOS	AMELIA SOFIA PEREIRA DE TATIS y PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO	23001400300220220003701
ASUNTO	AUTO RESUELVE APELACION DE AUTO QUE RECHAZO DEMANDA
PROVIDENCIA N°	(#)

ANTECEDENTES

Los aquí demandantes presentaron proceso de prescripción adquisitiva de dominio (Ley 1561 de 2012) del inmueble identificado con M.I. 140-156882, el cual correspondió en reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería.

El **Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería**, mediante auto calendarado **2 de febrero de 2022**, ordenó oficiar a las siguientes entidades: **POT, ANT, IGAC, FISCALIA GENERAL DE LA NACION, REGISTRO DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE (UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS) y COMITÉ LOCAL DE ATENCIÓN INTEGRAL A LA POBLACIÓN DESPLAZADA**, en virtud de los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6º de la Ley 1561 de 2012.

En fecha 21-junio-2022, **la Secretaría de Planeación Municipal, remitió concepto del estado del predio** identificado con folio de matrícula inmobiliaria 140-156882 (objeto de las pretensiones), donde manifestó:



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home



Alcaldía de Montería
Secretaría de Planeación Municipal

Montería, 21 de junio de 2022

OFICIO S.P.M. No. 1088 de junio de 2022

Señores:

Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería.

E- mail: j02cmmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Montería – Córdoba.

ASUNTO: Concepto estado del predio FMI No. 140-156882

PROCESO: VERBAL ESPECIAL- PERTENENCIA LEY URBANA 1561 DE 2012

DEMANDANTE (S): LUCY DEL ROSARIO TATIS PEREIRA Y GENIN LEONARDA TATIS PEREIRA.

DEMANDADO (S): AMELIA SOFIA PEREIRA TATIS, PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.

RADICADO No: 23-001-4003-002-2022-00037-00

Respetado Juez

En atención a su solicitud en la cual requiere información del pedio con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 140-156882 y Referencia Catastral 01-03-00-00-0231-0002-9-01-01-0002, ubicado en la **D 22 3 24 Apto 102** Barrio LA GRANJA se informa lo siguiente:

Que Según el plano **08 G_ AMENAZA INUNDACION URBANA** del acuerdo 003 del 2021 el inmueble se encuentra en condición de amenaza alta por inundación.

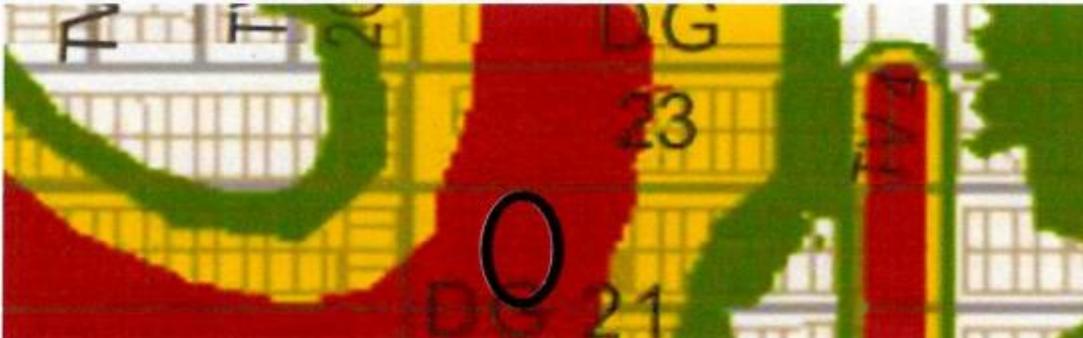


IMAGEN 1: ANEXO PLANO 08 G_ AMENAZA INUNDACION URBANA

Que según el **PLANO 22U_ SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO** no se encuentra localizado el predio en zona de protección espacio público.



IMAGEN 2: PLANO 22U_ SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Según el plano **03 G_CLASIFICACION DEL SUELO** el predio se encuentra enmarcado dentro de la clasificación de suelo urbano.

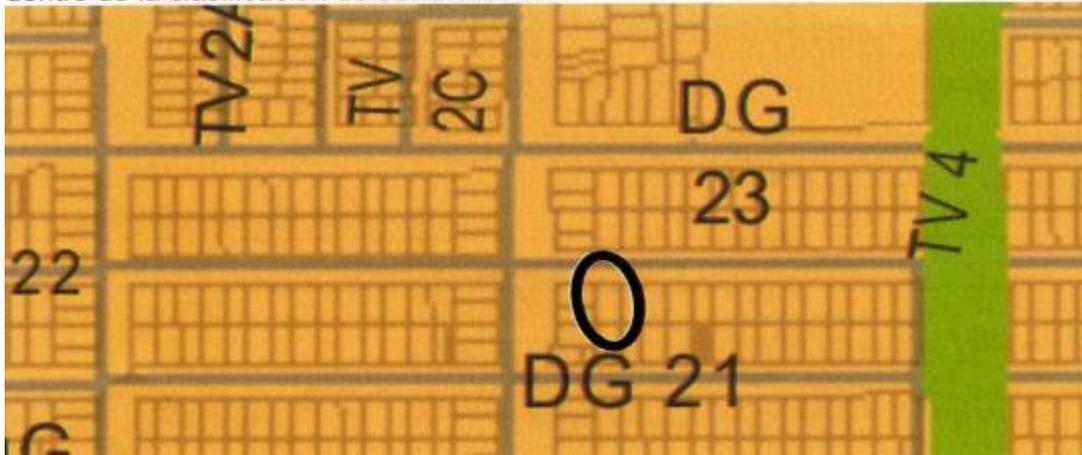


IMAGEN 3: ANEXO PLANO 03 G_CLASIFICACION DEL SUELO.

En el predio en mención se evidenció una edificación de 1 piso destinada para uso residencial.



IMAGEN 4: EDIFICACION EN USO RESIDECIAL – IMAGEN TOMADA POR JOSE ORTEGA.

Por otra parte, según la ficha de usos permitidos del **Decreto 0576 de 2003** y los planos **08 G_AMENAZA INUNDACION URBANA** y **03 G_CLASIFICACION DEL SUELO**, el predio es viable para la localización de asentamientos humanos.

Que las afecciones ocasionadas por obras publicas lo estima **EI INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI SEGÚN EL ARTICULO 19 DECRETO NACIONAL 2400 DE 1989** "En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación.

La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley. Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Cordialmente,

HUGO KERGUELEN GARCIA
Secretario de Planeación Municipal.

Alcaldía de MONTERÍA
Gobierno de la GENTE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Proyectó jurídicamente: Mayra A. Durango C. – contratista SPM
Proyecto técnicamente: José Alfredo Ortega Osorio. – contratista SPM



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Mediante Auto calendarado 08-05-2023, teniendo en cuenta que la Secretaría de Planeación de Montería, en el informe rendido manifestó que, según el plano 08G-AMENAZA INUNDACIÓN URBANA del Acuerdo 003 del 2021, **el inmueble se encuentra en condición de amenaza alta por inundación**, requiere a dicha Secretaría de Planeación para que indique si el riesgo “amenaza por inundación” sobre dicho predio es mitigable; bajo los parámetros establecidos en el numeral 4 del artículo 6º de la Ley 1561 de 2012.

En respuesta a dicho requerimiento, la Secretaría de Planeación de Montería, mediante oficio calendarado 30-mayo-2023, manifestó:


Alcaldía de Montería
Secretaría de Planeación Municipal

Montería, 30 de mayo de 2023 OFICIO S.P.M. No. 1171 de 2023

Señores:
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERÍA.
E- mail: j02cmmon@cendoj.ramajudicial.gov.co
Montería – Córdoba.

ASUNTO: Concepto estado del predio FMI No. 140-156882

PROCESO: VERBAL ESPECIAL- PERTENENCIA LEY URBANA 1561 DE 2012
DEMANDANTE (S): LUCY DEL ROSARIO TATIS PEREIRA Y GENIN LEONARDA TATIS PEREIRA.
DEMANDADO(S): AMELIA SOFIA PEREIRA TATIS, PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS.
RADICADO No: 23-001-40—03-002-2022-00037-00

Respetado Juez.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 86 del acuerdo 003 del 5 de mayo del 2021 **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA UNA REVISIÓN GENERAL ORDINARIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTERÍA”**, el cual define cuales son las áreas en condición de riesgo por inundación, así mismo, indica que estos deben ser objeto de estudios de detallados.

Artículo 86. Delimitación y zonificación de áreas con condición de riesgo. Corresponde a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas en amenaza alta que se encuentran urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como aquellas en las que se encuentran elementos del sistema vial, equipamientos e infraestructura. Estos sectores deben ser objeto de estudios detallados previo a cualquier actuación urbanística o procesos de legalización.

El Plan de Ordenamiento cuenta con estudios básicos de riesgo según los parámetros establecidos en el decreto 1807 del 2014 en su Artículo 3, Estudios básicos para la revisión expedición de planes de ordenamiento territorial (POT).

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe aclarar que el POT de este municipio cuenta con estudios básicos y no con estudios detallados que son los que definen o indican las áreas de riesgo mitigable y no mitigable, por tanto, no se puede establecer la condición de riesgo del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-156882.

Atentamente,

JULIO ELIECER LORA HERNANDEZ
Secretario de Planeación Municipal.


Alcaldía de MONTERÍA
Gobierno de la GENTE
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Proyectó jurídicamente: Mayra A. Durango C. – contratista SPM *me*
Proyecto técnicamente: Marellys Mass Villadiego. – contratista SPM *M/9e*

Mediante Auto calendarado 08-noviembre-2023, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería **rechazó de plano la demanda**, al **deducir** la calidad de imprescriptible del inmueble objeto de la demanda, **de la contestación dada por la Secretaría de Planeación Municipal**, quien



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

indicó que **el predio se encuentra en zona de amenaza alta por inundación** y con fundamento en el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012.

Contra la anterior decisión, el apoderado judicial de la parte demandante impetró recurso de apelación, por las razones que se indican a continuación.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Como fundamento del recurso, manifiesta:

“(...) **SEGUNDO**. La fundamentación para la adopción de la decisión por parte del a quo, que incumbe en el reparo que con humildad y respeto realiza este apoderado judicial, de la lectura literal de la providencia recurrida se puede determinar lo siguiente: (...)”

A criterio del Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 140-156882 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Montería objeto de usucapión por mis poderdantes es imprescriptible en atención a que en su criterio subjetivo se encuentra inmerso en la circunstancia fáctica y jurídica señalada en el literal A del numeral 4 del artículo 6 de la ley 1561 del año 2012.

TERCERO. El a quo determino de forma errónea y subjetiva lo que nos enseña el legislador en el literal A del numeral 4 del artículo 6 de la ley 1561 del año 2012, Me permito transcribir en forma literal la norma:

Artículo 6°. Requisitos. Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:

4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.

Se comprende que es de humanos errar y el a quo lo realiza cuando viola sustancialmente la norma aplicable en forma objetiva y literal ya que se aparta de la misma y adopta una decisión de rechazo conforme lo cito textualmente en la providencia.

Observar imagen.

Así las cosas, de las respuestas antes transcritas se deduce su calidad de imprescriptible, por cuanto el predio se encuentra en zona de amenaza alta por inundación; y por ello no se le pueden aplicar las normas sustantivas y adjetivas de acción de pertenencia que en el derecho privado solo aplican para bienes inmuebles que no se encuentren en esas circunstancias.

Entonces, como quiera que la autoridad local competente fue quien dictaminó la característica especial de este inmueble, este dispensador judicial, dará aplicación a la normatividad antes señalada y en este entendido, se rechazará la presente demanda y se ordenará las respectivas desanotaciones de rigor.

Con una **deducción** de imprescriptibilidad por el hecho de encontrarse el predio en **zona de amenaza alta por inundación**.

Situación que el literal A del numeral 4 del artículo 6 de la ley 1561 del año 2012, no ilustra. Lo que si enseña con claridad la norma en mención es en cuanto a lo relacionado al inmueble objeto de usucapión en la presente litis es: si se encuentra declarado de **alto riesgo no mitigable identificado** en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

desarrollen y complementen, es objeto de exclusión para poder adjudicarse por vía de juicio de pertenencia.

CUARTO. El juzgado segundo civil municipal de Montería, si bien es cierto para adoptar la decisión en fecha del ocho (8) de noviembre del año 2023, utiliza como respaldo probatorio el concepto que le comunica la secretaria de planeación del municipio de Montería, se aparta de la objetividad citada en el concepto precisamente dado en complementación en fecha del 12 de octubre del año 2023 (fechado por la secretaria de planeación 30 de mayo año 2023). (...)

El cual transcribe el a quo en forma literal en la providencia recurrida donde claramente le está diciendo

Entidad que en oficio complementario, respecto a si el riesgo es mitigable, informa:

El Plan de Ordenamiento cuenta con estudios básicos de riesgo según los parámetros establecidos en el decreto 1807 del 2014 en su Artículo 3, Estudios básicos para la revisión expedición de planes de ordenamiento territorial (POT).

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe aclarar que el POT de este municipio cuenta con estudios básicos y no con estudios detallados que son los que definen o indican las áreas de riesgo mitigable y no mitigable, por tanto, no se puede establecer la condición de riesgo del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-156882.

(...)

La secretaria de planeación del municipio de Montería no ha determinado el riesgo no mitigable exigencia del literal A del numeral 4 del artículo 6 de la ley 1561 del año 2012. (...)

QUINTO. De lo citado en el punto anterior, es evidente la preocupación del a quo frente al particular que evidenció en la respuesta por parte de planeación en fecha del 22 de junio del año 2022 en cuanto a lo consignado en el mismo frente a la amenaza de inundación urbana plano 08 G ver siguiente imagen.

Que Según el plano **08 G_ AMENAZA INUNDACION URBANA** del acuerdo 003 del 2021 el inmueble se encuentra en condición de amenaza alta por inundación.

Pero es evidente que brilló por su ausencia para la adopción de la decisión por parte del juzgado segundo civil municipal de Montería, lo consignado en esa misma respuesta del 22 de junio del año 2022 (registro en TYBA), en los siguientes acápites que me permito ilustrar.

No se encuentra el predio en zona de protección de espacios públicos.

Que según el **PLANO 22U_SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO** no se encuentra localizado el predio en zona de protección espacio público.

El predio se encuentra enmarcado dentro de la clasificación de suelo urbano.

Según el plano **03 G_ CLASIFICACION DEL SUELO** el predio se encuentra enmarcado dentro de la clasificación de suelo urbano.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

En el predio en mención se evidenció una edificación de 1 piso destinada para uso residencial.



IMAGEN 4: EDIFICACION EN USO RESIDENCIAL – IMAGEN TOMADA POR JOSE ORTEGA.

En forma especial no observo mucho menos el a quo lo consignado también en la respuesta del 22 de junio del año 2022 (registro TYBA) fechada en el texto literal de la respuesta de la secretaria de planeación 21 de junio año 2022, lo atinente a la conclusión.

Por otra parte, según la ficha de usos permitidos del **Decreto 0576 de 2003** y los planos **08 G_AMENAZA INUNDACION URBANA** y **03 G_CLASIFICACION DEL SUELO**, el predio es viable para la localización de asentamientos humanos.

Es decir, desde la respuesta primera que brinda la secretaria de planeación al juzgado segundo civil municipal de Montería, ya se le estaba resolviendo el interrogante para el cual solicito complementación y/o aclaración.

Ahora bien, resta seguir enfatizando que la secretaria de planeación en la complementación a la respuesta es por ello que le indica a quo

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe aclarar que el POT de este municipio cuenta con estudios básicos y no con estudios detallados que son los que definen o indican las áreas de riesgo mitigable y no mitigable, por tanto, no se puede establecer la condición de riesgo del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-156882.

(...)"

Agrega que, tal como se evidencia de la prueba documental aportada con la demanda (folios 54 al 64), se encuentra en estado de conservación y habitabilidad y que es evidente que el inmueble objeto de la litis tiene colindancia con inmuebles de características y calidades similares de conservación.

Finalmente solicita:

1. Revocar en forma parcial la providencia fechada ocho (8) de noviembre del año 2023 proferida por el juzgado segundo civil municipal de Montería, conforme a lo expuesto en el acápite de sustentación del presente recurso (numerales 3, 4 y 5).
2. Como consecuencia de lo anterior, proceda a ordenar la admisión de la demanda y a la *a quo* a continuar con la etapa procesal consecuente en el proceso judicial que promovieron mis mandantes.

TRÁMITE

Mediante Auto calendarado 16-noviembre-2023, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Montería concedió el recurso de apelación impetrado por la recurrente, en el efecto devolutivo.

PROCEDENCIA DEL RECURSO INTERPUESTO



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Del principio de especificidad de las providencias apelables, el auto recurrido encuadra en la taxatividad del artículo 321, así:

“También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas. (...)

Sin embargo, es preciso recordar, que **la apelación contra el auto que rechace la demanda se concederá en el efecto suspensivo** y se resolverá de plano, tal como lo estipula el artículo 90 del C.G..P, inciso antepenúltimo.

Así las cosas, el Despacho adecuará el efecto en que, por error, fue concedido el recurso, de conformidad con el artículo 325 ibidem.

Finalmente, se procederá a resolver de plano.

PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo a los argumentos antes expuestos, el problema jurídico a dilucidar consistirá en determinar si en el presente caso, de la información suministrada por la Secretaría de Planeación Municipal de Montería, en la cual se basó la Juez A-quo para rechazar la demanda, permite colegir que el inmueble objeto de las pretensiones se encuentra en la circunstancia de exclusión prevista en el literal a) numeral-4 del artículo 6º de la Ley 1561 de 2012; más exactamente, si ¿el inmueble se encuentra ubicado en una zona declarada como **“alto riesgo no mitigable” identificada en el POT?**

CONSIDERACIONES

La Ley 1561 de 2012 establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición. **Su objeto es** promover el acceso a la propiedad, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles (Artículo 1º).

En su **artículo 2º** establece:

“SUJETOS DEL DERECHO. Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley (...)

En su **artículo 5º** establece:

“PROCESO VERBAL ESPECIAL. Los asuntos objeto de esta ley se tramitarán por el proceso verbal especial aquí previsto y se guiarán por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial. En lo no regulado en esta ley, se aplicarán las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el estatuto general de procedimiento vigente.”

En su **artículo 5º** establece:

“PROCESO VERBAL ESPECIAL. Los asuntos objeto de esta ley se tramitarán por el proceso verbal especial aquí previsto y se guiarán por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y **prevalencia del derecho sustancial**. En lo no regulado en esta ley, se aplicarán las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el estatuto general de procedimiento vigente.”



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

En su **artículo 6º** establece los requisitos para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley:

“REQUISITOS. Para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:

1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.

3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

La resolución de inicio del estudio formal previsto en el Decreto 4829 de 2011, suspende el trámite del proceso de que trata la presente ley, hasta tanto se decida la inclusión o no del predio en el Registro Único de Tierras Despojadas o Abandonadas Forzosamente.

Si iniciado el proceso verbal especial de que trata la presente ley, el inmueble es incluido en el Registro o vinculado a los procedimientos previstos en el inciso anterior, el juez terminará el proceso y remitirá inmediatamente el caso, con toda la información existente sobre el mismo, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.

b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.

c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

PARÁGRAFO. Cuando la persona se encuentre en cualquiera de las situaciones descritas en este numeral, será incluida en los programas especiales de reubicación que deberá diseñar la administración municipal o distrital, de conformidad con la política nacional para estos fines.

5. Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

6. Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

7. Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.

8. Que no esté destinado a actividades ilícitas.”

Por su parte, el artículo 13º, establece: “**CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA.** Recibida la demanda y la información a que se refiere el artículo precedente, el juez procederá a resolver sobre su admisión, inadmisión o rechazo. **Solamente rechazará la demanda cuando encuentre que el inmueble esté en alguna de las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6o de esta ley**, o cuando la demanda se dirija contra indeterminados si se trata de saneamiento de título con la llamada falsa tradición. Procederá a su inadmisión en aquellos eventos en los cuales la demanda no sea subsanable por la actividad oficiosa del juez, y dará cinco (5) días para que el demandante la subsane. En los demás casos admitirá la demanda.”

CASO CONCRETO

Al descender al plenario este Despacho verifica, que los motivos de rechazo de la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a la cual se pretende imprimir el trámite procesal contenido en la Ley 1561 de 2012, fue el considerar que el bien objeto de usucapión se encuentra en una de las circunstancias de exclusión prevista en el numeral 4 del Artículo 6º de la mencionada ley, más exactamente, que se encuentra ubicado en una Zona declarada como de alto riesgo no mitigable, no cumpliendo así con uno de los requisitos establecidos para su procedencia.

En efecto, consideró la juez de instancia que, **de la contestación dada por la Secretaría de Planeación Municipal**, quien indicó que **el predio se encuentra en zona de amenaza alta por inundación**, se colige “de manera palpable” que el inmueble objeto de las pretensiones se encuentra en circunstancia de exclusión prevista en dicha norma. Ver

Así las cosas, y con la información suministrada, se colige de manera palpable que el inmueble objeto de esta pretensión se encuentra en las circunstancias de exclusión prevista en el artículo 6 de la ley 1561 de 2012.

(...)

Así mismo, que se deduce la calidad de imprescriptible del inmueble. Ver.

Así las cosas, de las respuestas antes transcritas se deduce su calidad de imprescriptible, por cuanto el predio se encuentra en zona de amenaza alta por inundación; y por ello no se le pueden aplicar las normas sustantivas y adjetivas de acción de pertenencia que en el derecho privado solo aplican para bienes inmuebles que no se encuentren en esas circunstancias.

Entonces, como quiera que la autoridad local competente fue quien dictaminó la característica especial de este inmueble, este dispensador judicial, dará aplicación a la normatividad antes señalada y en este entendido, se rechazará la presente demanda y se ordenará las respectivas desanotaciones de rigor.

Sea lo primero indicar que, tal como viene indicado, el artículo 13 de la Ley 1561 de 2012 establece que la demanda será rechazada cuando el inmueble esté en alguna de las



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

circunstancias previstas en el numeral 4 (entre otros) del artículo 6º ibidem; lo que incluye, **“cuando esté ubicado en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal (...).”**

Revisado el informe rendido por la Secretaría de Planeación Municipal de Montería, en oficio calendarado 21-junio-2022, no encuentra el Despacho que este certifique que el inmueble objeto de las pretensiones se encuentre ubicado en un área o zona **declarada como de alto riesgo no mitigable**. Contrariamente, manifiesta el Secretario de Planeación que, **“Según el Plano 08G-AMENAZA INUNDACIÓN URBANA del Acuerdo 003 del 2021, el inmueble se encuentra en condición de amenaza alta por inundación” No indica que dicho riesgo sea NO MITIGABLE.**

Además, agrega: **“según la ficha de usos permitidos del Decreto 0576 de 2003 y los planos 08 G AMENAZA INUNDACION URBANA y 03 G CLASIFICACIÓN DEL SUELO, el predio es viable para la localización de asentamientos humanos.”**

Igualmente, **en el informe de fecha 30-mayo-2023** rendido por dicha Secretaría de Planeación, esta **tampoco certifica que el riesgo o amenaza alta por inundación que afecta el inmueble de marras, sea NO MITIGABLE.**

Así las cosas, si el Secretario de Planeación de Montería manifestó que no cuentan con estudios detallados que permita establecer si el riesgo por inundación es o no mitigable, no le es dable al juez de conocimiento, establecer tal condición de afectación, para lo cual deben realizarse estudios detallados tal como lo indica dicha Secretaría de Planeación, siendo esta una función que corresponde a los municipio y distritos, quienes deben incorporar la gestión del riesgo en sus planes de ordenamiento territorial, tal como lo establece el *artículo 40 de la Ley 1523 de 2012, por la cual se adopta la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.*

La Agencia Nacional de Tierras define las **ZONAS EN RIESGO NO MITIGABLE**¹

“Es un área que presenta riesgos por amenazas naturales para la localización de asentamientos humanos, en el cual, no es posible realizarle trabajos para mitigar el riesgo. De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para además de atender los procesos de cambio del suelo y de mejorar la calidad de vida de los habitantes, propender a la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.”

En el presente caso, advierte esta Agencia Judicial que la Secretaría de Planeación Municipal de Montería indicó, que **“el predio es viable para la localización de asentamientos humanos”**, lo que para este Despacho desvirtúa que dicho inmueble se encuentre en condición de amenaza alta por inundación no mitigable.

Bastan las anteriores consideraciones, para REVOCAR parcialmente el Auto objeto de recurso de alzada, respecto a los numerales TERCERO, CUARTO y QUINTO y ordenar al A-quo, que **realice nuevo estudio de admisibilidad de la demanda**, sin que tenga como causal de rechazo el hecho de que el inmueble objeto de las pretensiones se encuentra en condición de amenaza alta por inundación.

En mérito de lo expuesto, éste Juzgado:

¹ https://apps.ant.gov.co/BARRIDO_PREDIAL/2-1-zonas-en-riesgo-no-mitigable/#1622490865835-1714d2ac-2b41



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

R E S U E L V E

PRIMERO: REVOCAR los numerales TERCERO, CUARTO y QUINTO del Auto calendado 8 de noviembre de 2023, objeto de apelación, conforme a las consideraciones que anteceden.

SEGUNDO: ORDENAR al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERÍA, que realice nuevo estudio de admisibilidad de la demanda, sin que tenga como causal de rechazo el hecho de que el inmueble objeto de las pretensiones se encuentra en condición de amenaza alta por inundación; para determinar si hay lugar a su admisión o rechazo.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, volverá al Despacho de origen sin dilaciones, dándole salida por TYBA.

TERCERO: Por Secretaría, procédase de conformidad.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**YAMIL DAVID MENDOZA ARANA
EL JUEZ (E)**

Sbm.

Firmado Por:

Yamil David Mendoza Arana

Secretario

Juzgado De Circuito

Civil 03 Escritural

Monteria - Cordoba

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **36dd39665bf133241021585ae1e0db3bc4aa20700e419e55de756a756353009a**

Documento generado en 09/04/2024 04:19:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>